

De Makelaar van

MeiërijStad 
MAKELAARDIJ

Hier



Berlicum Stallinge 22

Koopsom € 495.000,- k.k.



Kenmerken

- Bouwjaar: 1983
- Perceeloppervlakte: 240 m²
- Inhoud: 433 m³
- Woonoppervlakte: 123 m²
- Garage: vrijstaand 29 m²
- Slaapkamers: 3
- Achtertuin Ligging: noordwest
- De cv-ketel: Intergas HR, vloerverwarming
- Ligging: aan rustige weg, vrij uitzicht

B



Meerijstad Makelaardij presenteert

RUIJME TWEELKAPPER

Deze leuke twee-onder-een-kapwoning is gelegen in een groene, rustige omgeving met alle gemakken binnen handbereik. Met het centrum én de natuur op loopafstand combineert deze woning comfort, ruimte en locatie op een perfecte manier. De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, een riante eetkamer, een moderne badkamer, drie slaapkamers, een zolderkamer, een vrijstaande garage en een heerlijke tuin met volop privacy. Een ideale gezinswoning!





Groene, rustige woonomgeving

Deze twee-onder-een-kapwoning ligt aan een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Om de hoek bevindt zich een groene omgeving waar je heerlijk kunt wandelen en genieten van de natuur. Binnen 10 minuten lopen sta je in het centrum van Berlicum met diverse supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Ook kinderdagverblijven, scholen en sportverenigingen zijn in de nabije omgeving aanwezig.

Hal, woonkamer

Je komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang naar de verdieping, praktische trapkast en een toiletruimte met wandcloset, fonteintje en een raam. De hal is afgewerkt met spuitwerk op de wanden en het plafond en een mooie eikenhouten vloer die doorloopt in de woonkamer. De woonkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een groot raam met elektrisch rolluik.





Open keuken en een multifunctionele ruimte

Aansluitend bevindt zich de open keuken met een hoekopgestelde keukeninrichting, voorzien van boven- en onderkasten, een granieten werkblad, spoelbak, combi-oven, magnetron, inductiekookplaat (Boretti), afzuigkap, koelkast, boiler en vaatwasser. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een royale eetkamer, bereikbaar via openslaande deuren én een loopdeur vanuit de keuken. Deze tuinkamer is afgewerkt met stucwerk en een tegelvloer met vloerverwarming. Daarnaast is de ruimte voorzien van inbouwspots, een grote lichtstraat en meerdere ramen die zorgen voor veel daglicht en direct tuincontact. Een airconditioning zorgt voor verkoeling én bijverwarming.



Monique van Rijbroek
Meerijstad Makelaar

**“Verkopen
is luisteren
en vooral
de dialoog
aangaan
met
kopers en
klanten”**







Drie slaapkamers en een moderne badkamer

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2022 gemoderniseerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset, breed badkamermeubel met wastafel, spiegelkast met verlichting, designradiator, vloerverwarming en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie. De ruimte is uitgevoerd in een lichte, moderne kleurstelling. De slaapkamers zijn afgewerkt met stucwerk wanden, behang en een zeilvloer. Alle kamers beschikken over rolluiken, en één slaapkamer heeft een eigen wastafel.



Jochem Kroon
Meerijstad Makelaar

**U heeft
interesse in
een pand?**

Bel me op
073 544 21 00
of maak een
afspraak.







Tweede verdieping

Via een vaste houten trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder is veel bergruimte achter de knieschotten. Aansluitend bevindt zich een ruime zolderkamer met de opstelling van de cv-installatie (Intergas HR, 2018), de omvormer van de 12 zonnepanelen en aansluitingen voor de wasmachine en droger.



Buiten

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde tuin en een oprit met plaats voor twee auto's. Via een afsluitbare looppoort bereik je de fraai aangelegde achtertuin. Deze is voorzien van een stenen terras en diverse volwassen beplanting. Verder bevindt zich in de tuin een ruime overkapping waar je op warme avonden heerlijk kunt vertoeven. Dankzij de vrije ligging aan de achter- en zijkant geniet je hier van optimale privacy.



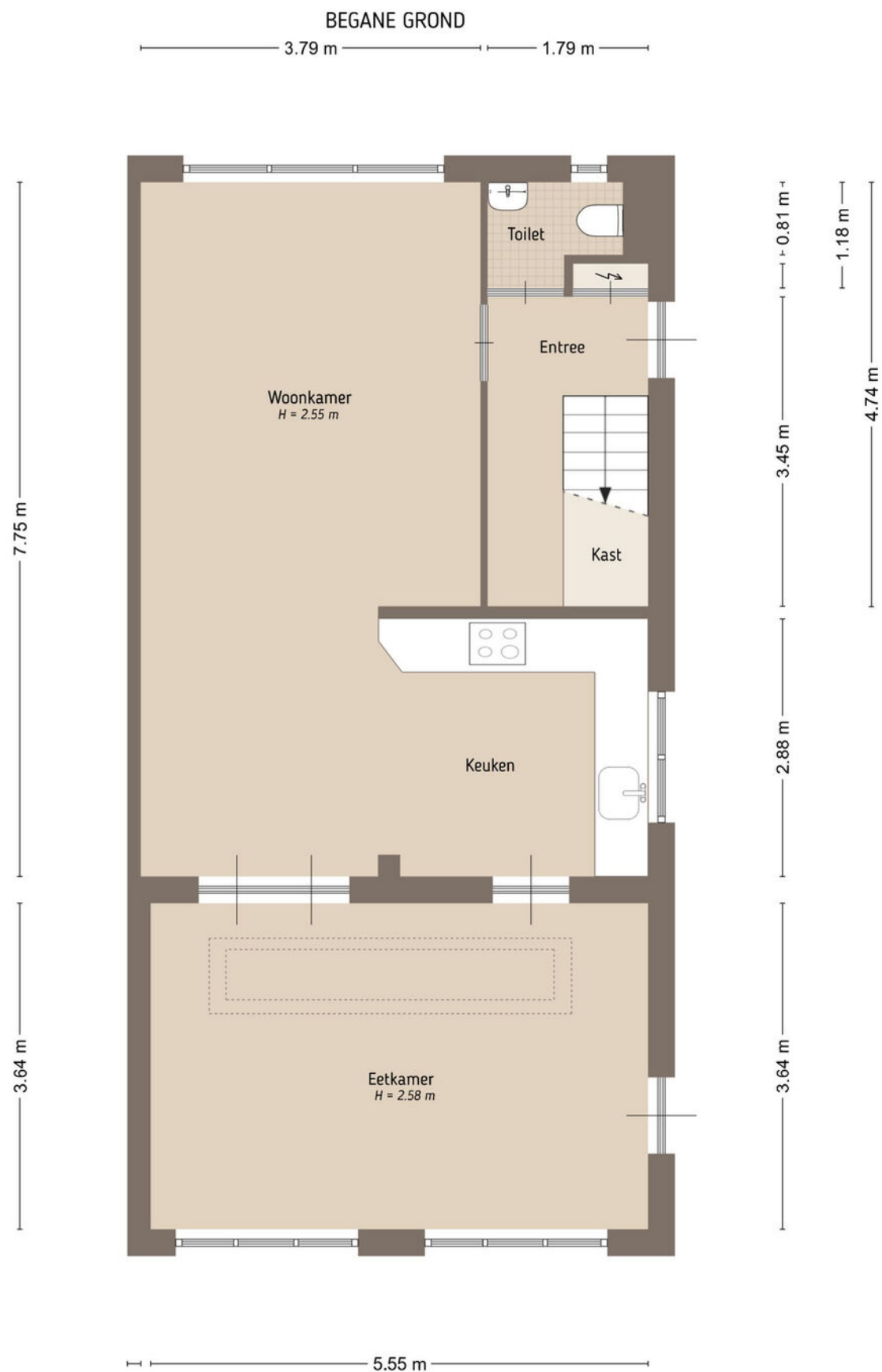


Garage

Achter in de tuin staat een garage, gebouwd in spouw en voorzien van een betonvloer, water, elektra en een ruime vliering. De garage is bereikbaar via dubbele deuren en een aparte loopdeur. Met een oppervlakte van maar liefst 29 m² is deze ruimte ideaal voor het stallen van een auto, fietsen en gereedschap.

De garage leent zich ook uitstekend voor andere doeleinden, zoals een kantoor aan huis.





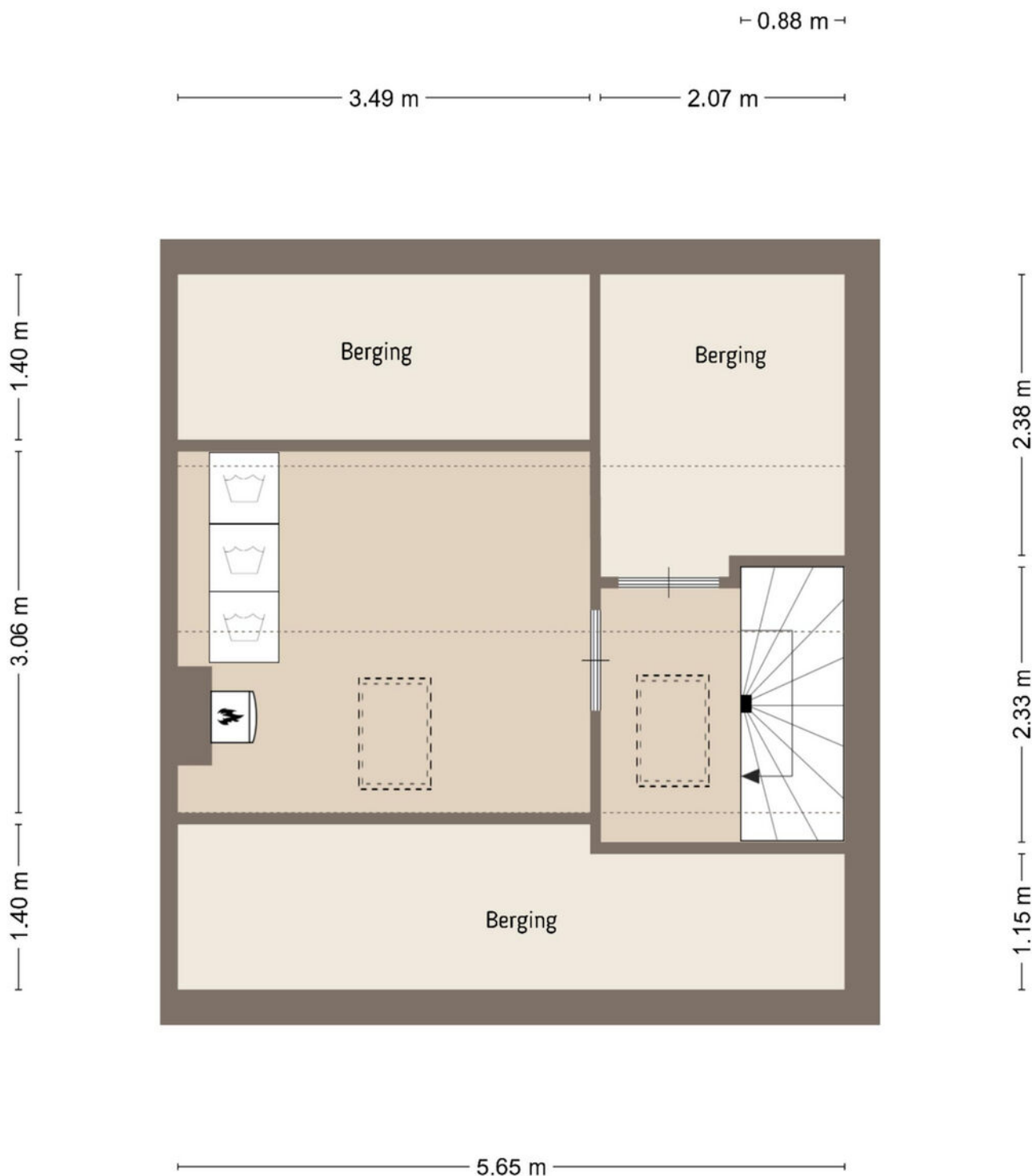
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING

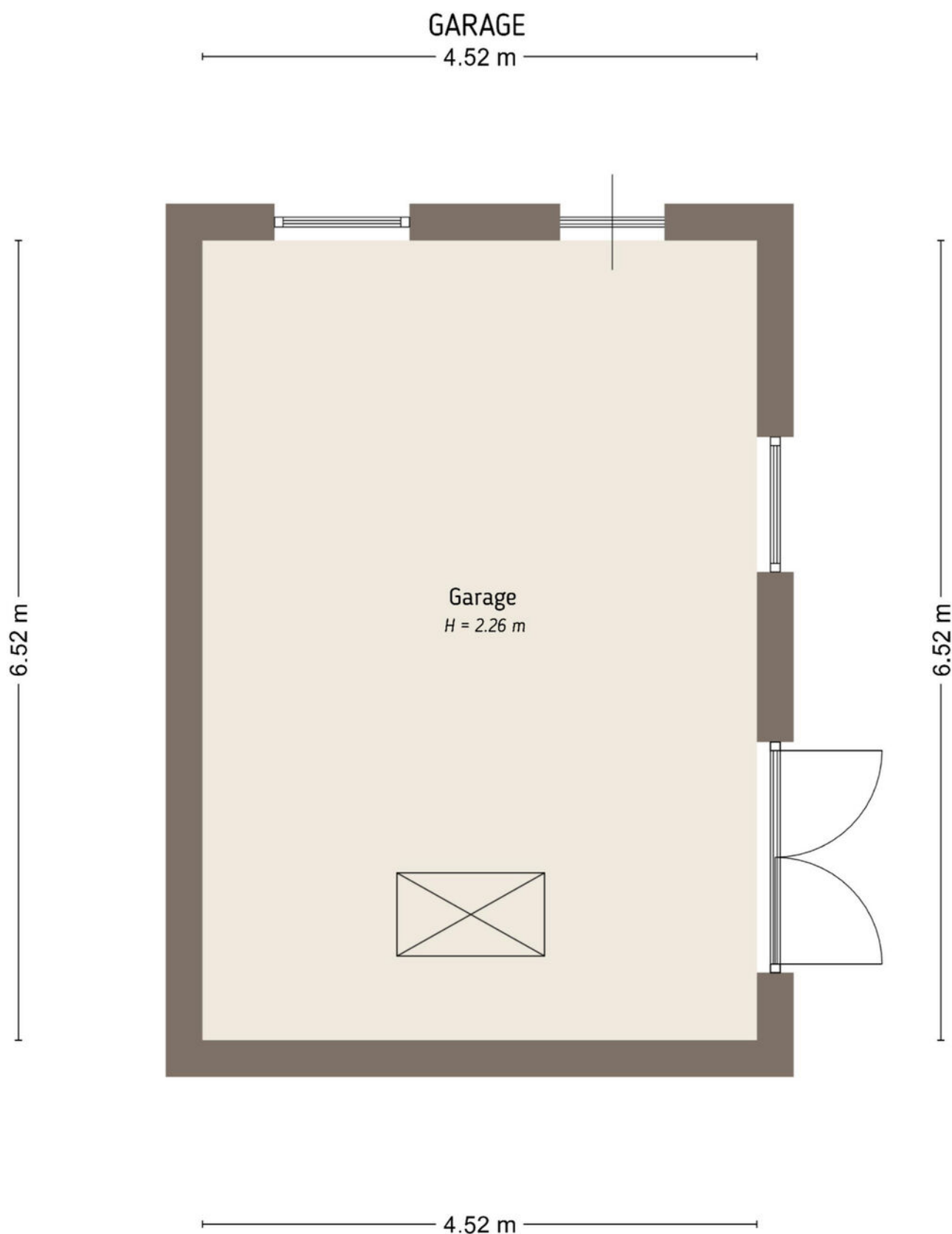


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

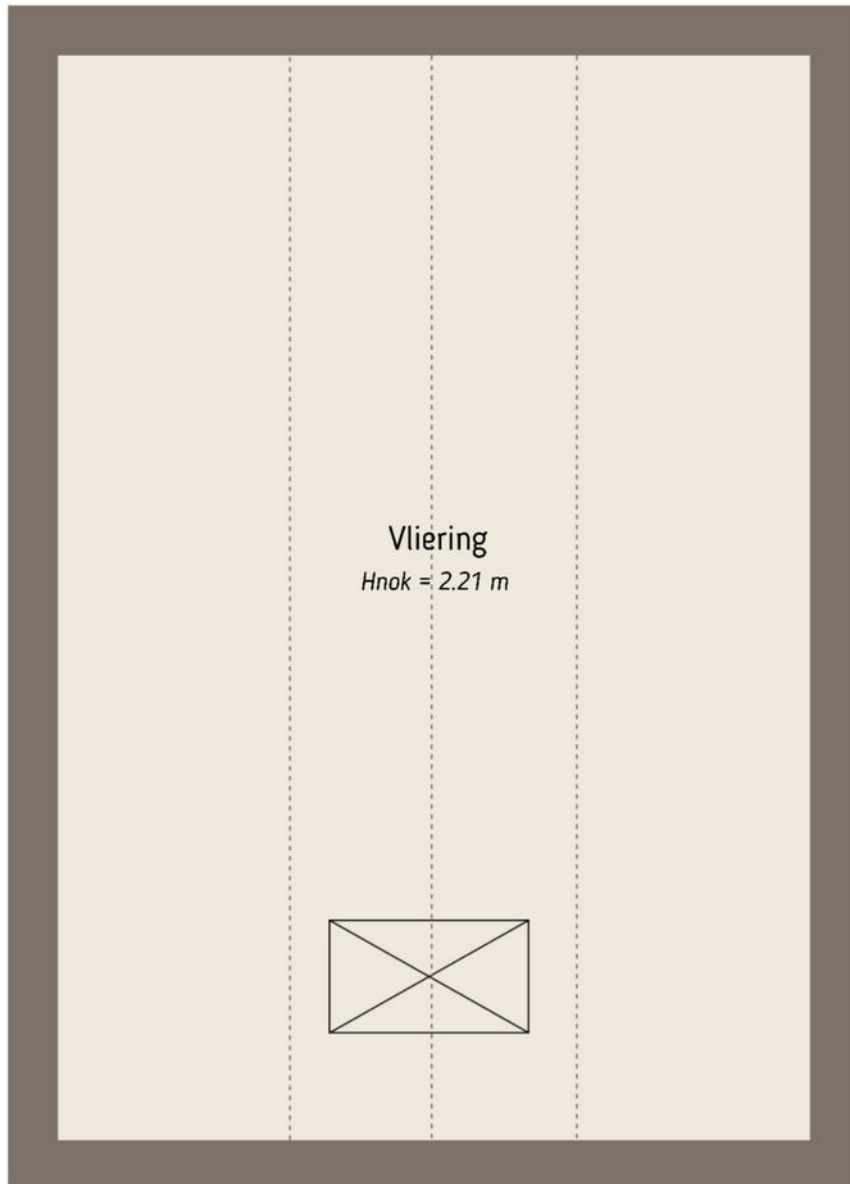


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

VLIERING GARAGE

4.52 m

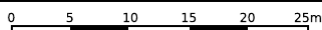
6.52 m



6.52 m

4.52 m

De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer 12345

Huisnummer 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Berlicum

Sectie H

Perceel 3616

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Zeil	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- Alles wat vast zit	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alles wat vast zit	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Belangrijk om te weten

Het huis van je dromen? Je bent je aan het oriënteren op de huizenmarkt en wellicht is dit het huis waar je al die tijd naar op zoek bent geweest! Als je een huis heel graag wilt, zie je soms de mindere kanten niet meer. Laat je daarom altijd goed informeren. Een aantal belangrijke vragen die je jezelf in ieder geval zou kunnen stellen, hebben we voor je op een rijtje gezet.

Veelgestelde vragen

Ik ben van plan om een bestaande woning te kopen. Is het verstandig om een bouwtechnische keuring te laten verrichten? Ja, de aankoop van een woning is een belangrijke financiële beslissing. Je doet er dus verstandig aan de bouwkundige staat van de woning te laten bekijken. Meierijstad Makelaardij adviseert je dan ook om altijd een bouwtechnische keuring te laten verrichten. Deze helpt jou als koper ook bij je zogenaamde onderzoeksplicht.

Wat houdt de onderzoeksplicht van een koper in? Een (potentiële) koper moet onderzoek doen naar de woning die hij wil gaan kopen. Gebreken die de koper bij de bezichtiging van de woning heeft ontdekt of had behoren te ontdekken, blijven in principe voor zijn rekening. Zijn er concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een bepaald gebrek? Dan moet de koper specialistisch onderzoek laten verrichten.

Let op! Voor het uitvoeren van een bouwtechnische keuring heb je toestemming nodig van de verkoper. Neem dit dus mee in de onderhandelingen. Wordt de keuring na het sluiten van de koopovereenkomst uitgevoerd? Dan moet je dit als koper bij het uitbrengen van een bod meenemen als ontbindende voorwaarde.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een

bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen? Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Over ons kantoor

De beslissing om een huis te kopen of verkopen is niet zo maar wat. Daar gaat een heel proces aan vooraf. Omdat dit een van de grootste aan- of verkopen is in een mensenleven schakel je een makelaar in met een goede naam in de regio en waar je een goed gevoel bij hebt.

Als ervaren makelaarskantoor hebben wij de nodige connecties en kennen we de markt op ons duimpje.

We leveren die extra service waarmee ook jij als tevreden klant afscheid van ons zult nemen. We weten gewoon hoe het werkt en hebben er plezier in, Kom eens langs, bij ons staat de deur altijd voor je open!

Jochem Kroon
Meierijstad Makelaar

MeiërijStad
MAKELAARDIJ

Kloosterstraat 6 | 5481 BE Schijndel | 073 544 21 00
info@demakelaarvanhier.nl



